2. ÄNDERUNG

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
Weißenborn " Flora"

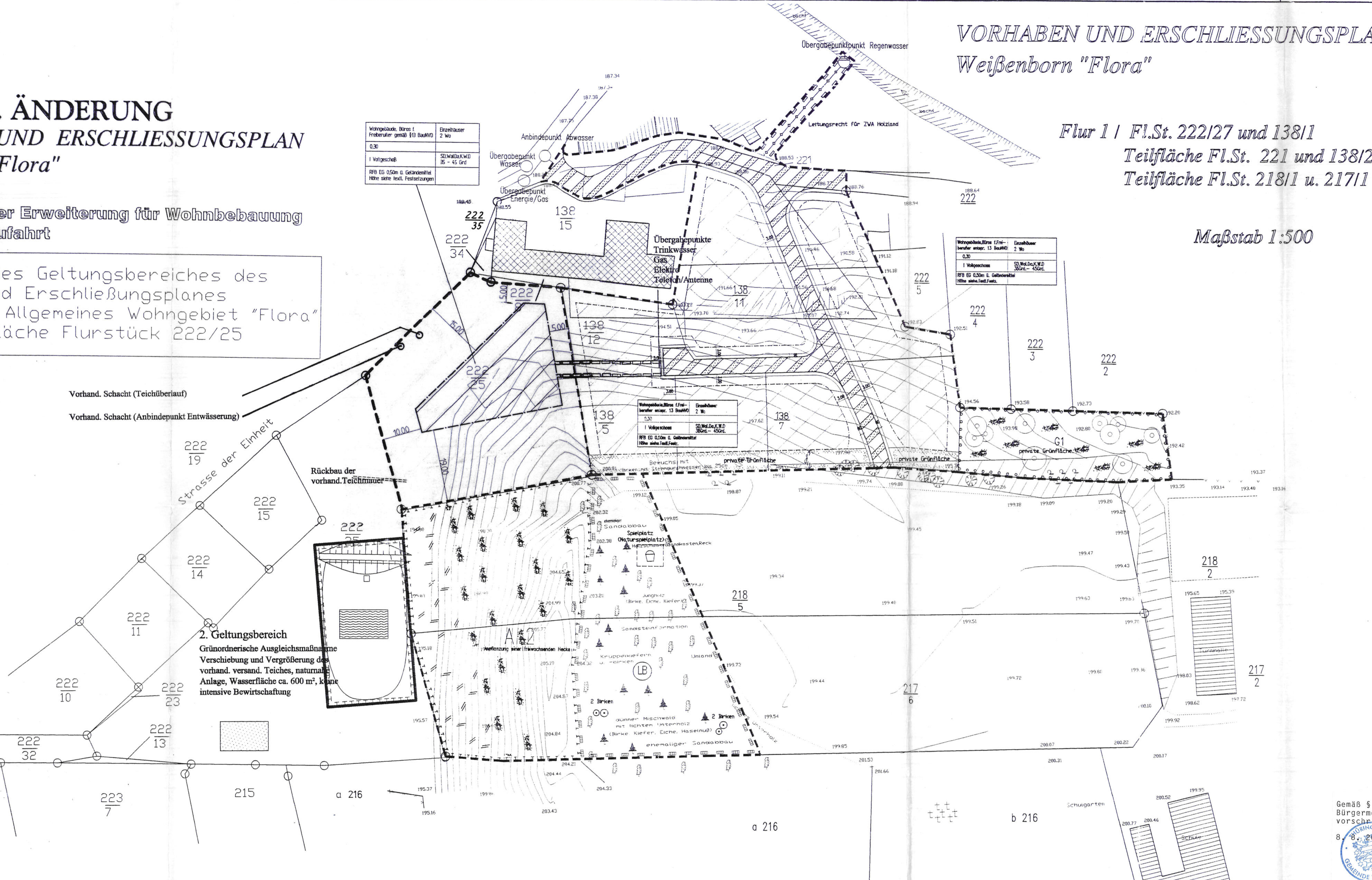
mit eingetragener Erweiterung für Wohnbebauung einschließlich Zufahrt

Erweiterung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Weißenborn - Allgemeines Wohngebiet "Flora" Flur 1 / Teilfläche Flurstück 222/25

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
Weißenborn "Flora"

Flur 1 / Fl.St. 222/27 und 138/1
Teilfläche Fl.St. 221 und 138/2
Teilfläche Fl.St. 218/1 u. 217/1

Maßstab 1:500



LEGENDE

Nutzungsart	Bauweise
GRZ	
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform u.Neigung
Höhe über Gelände	

- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1, Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1, Nr.25)
- Fläche Gemeinbedarf
- Grünfläche (Wiese mit teilweisem Pflanzbestand)
- Anlagen von Hecken bzw.Baumhecken aus Bodenständigen Laubgehölzen
- extensiv genutztes Grünland
- (LB) Geschützter Landschaftsbestand
- Fußweg unversiegelt
- Gemischte Verkehrsflächen
- Versorgungsleitungen unterirdisch (§9 BauGB)
- Fläche für Leitungsrechte
- Baugrenze
- (E) zulässig sind Einzelhäuser
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Wohnbaufläche
- 2 Wo zwei Wohnungen

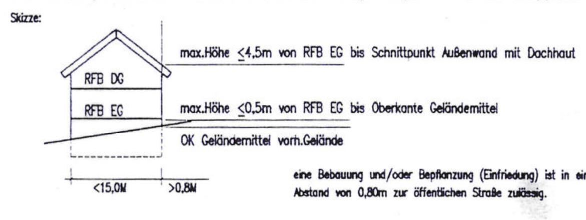
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
zulässig sind Wohngebäude mit Räumen für Freiberufler entsprechend §13 BauNVO mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude

2.) GARAGEN UND STELLPLÄTZE
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
bei freistehenden Garagen: eine pro Grundstück Größe max.6,00m x 4,00m Vor den Garagen ist ein max.Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche von 5,00m zulässig, mind.jedoch 3,00m. Carports und Garagen am Haus sind zulässig, oder vom Wohndach abgeschlepptem Dach, in einer Größe von max.6,00 x 4,00m. Carports an Garagen in einer Größe von 2,0m x 6,0m. Alle anderen erforderlichen Stellflächen sind als offene Stellplätze max.5,00m von der öffentlichen Straße entfernt möglich.
Garagen im Gebäude sind ebenfalls zulässig.

3.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§9 Abs.1 Nr.1 u.3 BauGB
Das Mass soll einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

4.) HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
§16 Abs.4, §18 Abs.1 u.2 BauNVO
Durch Festsetzung innerhalb des VE-Planes ist die Höhe baulicher Anlagen bezüglich eines definierten Bezugspunktes festgesetzt.
Skizze:



eine Bebauung und/oder Bepflanzung (Einfriedung) ist in einem Abstand von 0,80m zur öffentlichen Straße zulässig.

5.) VERKEHRSFLÄCHEN
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Das Gebiet wird durch Straßenflächen für Radfahrer und Kfz-Verkehr sowie einem Gehweg für Fußgänger erschlossen.

6.) DACH
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35-45 Grad.
Dachfarbe: rot bis braun Dachdeckung: Ziegeldeckung

7.) FASSADENGESTALTUNG
Zulässig sind Putzfassaden mit hellen Farbtönen. Holzvariationen zur Gestaltung an den Giebelwänden sind zulässig

8.) NIEDERSCHLAGSWASSER
Die Ableitung des Niederschlagswassers muß auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Die Errichtung von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 2,75 cbm pro 100 qm überbauter Fläche wird gefordert. Der zulässige Oberlauf pro Grundstück in einen öffentlichen Kanal beträgt 0,50l/s

Ausgleichsmaßnahmen gemäß §9 (1) 20 BauGB

9.) FOLGENDE FESTSETZUNGEN WERDEN GETROFFEN :
Die Ausgleichsmaßnahmen für beide Gebiete werden überwiegend auf dem Plangebiet "Am Birkenwald" durchgeführt und zwar im westlichen Grundstücksteil der Flurstücke 217/1 und 218/1
1. Auf jeder Bauparzelle ist ein einheimischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen

A1 Anpflanzung: 18 Bauparzellen = 1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum (Flächenäquivalent 25 qm) = 450 qm Flächenäquivalent

Pflanzvorschläge: Wildobst, Obstgehölze (Hochstamm), Feldahorn, Eberesche, Heinbuche
Ziergehölze einschließlich Koniferen dürfen max.25% der Bepflanzung ausmachen

2. Zur weiteren Ausgleichsmaßnahme wird eine Bepflanzung des Hanges vorgenommen. Zur Anpflanzung werden einheimische Gehölzarten verwendet, die nachfolgend aufgelistet werden.

A2 Hangbepflanzung: mit einer von der Grenze beginnend nach oben hin aufgelockerten freiwachsenden Hecke bis zur Hälfte des Hanges. Im oberen Teil des Hanges in Fortführung des vorhandenen Bewuchses (siehe Pflanzliste)

25 Bäume = 625 qm Flächenäquivalent
Freiwachsende Hecke = 1.086 qm Flächenäquivalent
Freiwachsende Hecke aus hochwachsenden Stäuchern in Kombination mit groß- bis mittelkronigen Laubbäumen (10 Birken, 10 Kiefern, 5 Eichen)

PFLANZLISTE
wahlweise Gehölzartenliste: Haselnuß, Heckenkirsche, Vogelbeere, Schlehe, Holunder, Feldahorn, Wildrose,
Ziergehölze: Mahonie, Buddleia (Schmetterlingsstrauch), Scheinquitte, Spirea, Berberitze

PFLEGEVORSCHRIFT
20-30 cm tief in die Erde, vor Einpflanzung Verschnitt, vom Süden beginnend mit der freiwachsenden Hecke, nach Norden aufgelockert mit dann einzelnen mittelkronigen Laubbäumen

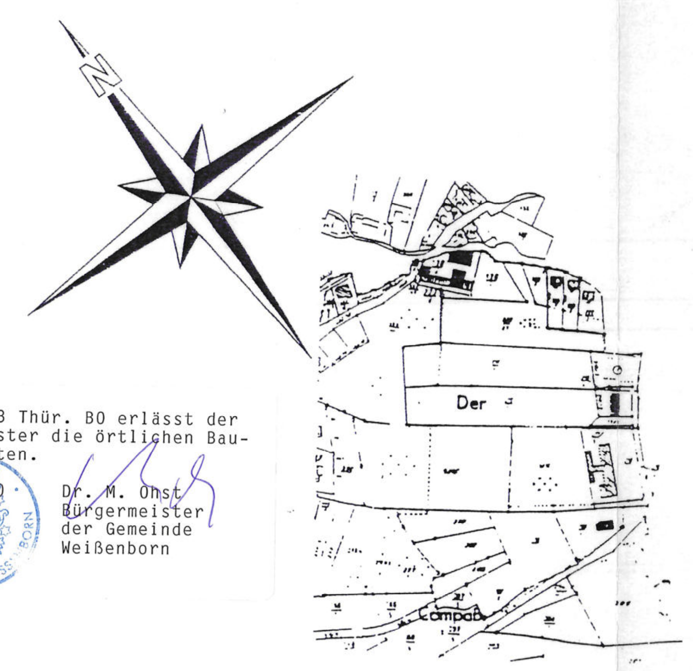
PFLEGEVORSCHRIFT -Bäume
Bäume müssen einen Stammumfang von >16cm haben, vor Einpflanzung müssen die Wurzelballen verschnitten werden die Einpflanzung sollte im Frühjahr oder Herbst erfolgen. Bäume erhalten einmal jährlich einen Verschnitt. Jeder Baum wird angepfählt. Das Pflanzloch muß nach Einpflanzung ausgiebig gewässert werden.

Ersatzmaßnahmen
Für die zwei zu fällenden Birken zur Errichtung der Verkehrsfläche, werden in dem Grünland vier Neupflanzungen (Birken) vorgenommen

Gestaltungsmaßnahmen gemäß §9 (1) 25 BauGB
Um ein entsprechendes Landschaftsbild zu erreichen, werden auf dem Baugebiet "Flora" in einer Gestaltungsmaßnahme ebenfalls Anpflanzungen von einheimischen Gehölzen auf einer privaten Grünfläche vorgenommen

G1, freiwachsende Hecke aus hochwachsenden Sträuchern in Kombination mit klein- bis mittelkronigen Laubbäumen

HINWEIS:
GEBIET LIEGT IN TRINKWASSERSCHUTZZONE III >>> entsprechende Bestimmungen sind einzuhalten
BODENFUNDE MÜSSEN DEN ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDEN GEMELDET WERDEN



Gemäß § 83 Thür. BO erlässt der Bürgermeister die örtlichen Bauvorschriften.
8. 8. 2000 Dr. M. Ohst Bürgermeister der Gemeinde Weißenborn

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben (Grenzen und Flurstücksnummern) mit den Liegenschaftskataster wird hiermit bescheinigt. Eisenberg, den 30. APR. 1998	Gemäß § 2 Abs.1 BauGB hat die Gemeindevertretung am 10.11.96 die Aufstellung des Vorhaben-und Erschließungsplanes für dieses Gebiet beschlossen.Beschluß Nr. 22-11/96 Weißenborn, den 27.04.98 Bürgermeister	Das Landesverwaltungsamt hat mir den Bescheid vom 27.05.1998 AZ: 210-4621.30-EIS den Vorhaben-und Erschließungsplan genehmigt. Weißenborn, den 28.05.98 Bürgermeister	Der Vorhaben-und Erschließungsplan wird mit den Tag der Bekanntmachung,am 29.05.98 gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben-und Erschließungsplanes wurde am 29.05.98 ortsüblich bekanntgegeben. Weißenborn, den 29.05.98 Bürgermeister
Der Entwurf des Vorhaben-und Erschließungsplanes vom 21.04.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 17.05.97 bis 03.06.97 öffentlich ausgelegt.Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Weißenborn, den 29.04.98 Bürgermeister	Die Bürgerbeteiligung für den Vorhaben-und Erschliesungsplan wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 17.03.97 bis 08.04.97 ermöglicht.Die Beteiligung wurde am 10.03.97 ortsüblich bekanntgemacht. Weißenborn, den 27.04.98 Bürgermeister	Die Gemeinde Weißenborn hat mit Beschluß Nr. 03/07/98 des Gemeinderates vom 26.07.98 den Vorhaben-und Erschließungsplan gemäß § 7 Bau MaßG Gesetz als Satzung beschlossen. aufgehoben am 25.03.98 Weißenborn, den 27.04.98 Bürgermeister	Dem Landratsamt wurde der Vorhaben-und Erschließungsplan mit Schreiben vom 13.11.97 vorgelegt. Weißenborn, den 27.04.98 Bürgermeister

1. Änderung Die Bürgerbeteiligung für den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.04.98 bis 22.04.98 ermöglicht. Die Beteiligung wurde am 27.03.98 ortsüblich bekanntgemacht. Weißenborn, den 27.04.98 Bürgermeister	Planungsunterlagen: Flurkarten des Katasteramt Eisenberg im Maßstab 1:2000 Stand vom 14.07.1997 Noch Angaben des Katasteramtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Höhenpunkte: Übernommen vom Aufmaß des Vermessungsbüros Putzmann in Ronneburg	Für den Vorhaben- und Erschließungsträger: Fiedler Immobilien Brüsseler Str. 5 07747 Jena vertr. durch den Geschäftsführer Herrn Fiedler Geschäftsführung
1. Änderung Die Gemeinde Weißenborn hat mit Beschluß Nr. 03/04/98 des Gemeinderates vom 27.04.98 den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 Bau Maß Gesetz als Satzung beschlossen. Weißenborn, den 27.04.98 Bürgermeister	Für den städtebaulichen Entwurf: Planungsbüro • Entwurf • Planung • Bauleitung Dipl.Ing (FH) S. Angrick Die Selige 21; Töppein	*Die Genehmigung erfolgte unter* Az.: 210-4621.30-EIS-109-WR Flora *Weimar, den* 27. Mai 1998

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl. I Nr. 61)
2. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) (ThürStAnz. Nr. 18/1998 S. 768 - 810)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132) geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.19900 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 1124)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 BGBl. I S. 58
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) und Artikel 5 des InvErlWoBauLG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); i. V. m. Anlage 1, Kapitel XII, Sachgebiet F, Abschnitt III des Einigungsvertrages vom 31.08.1990
6. Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)
7. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Thüringen vom 10.11.1993 (GVBl. Nr. 34, S. 709)
8. Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 14.04.1998 (GVBl. Nr. 5, S. 73)
9. Neubekanntmachung des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. Nr. 10, S. 298)
10. Neubekanntmachung des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) vom 04.02.1999 (GVBl. Nr. 4, S. 114)

Die Bestätigung der Ubereinstimmung der Flurstücke mit der Liegenschafts-Karte gilt nur für die Erweiterung des Planes für das Flurstück 222/25 mit Anliegern.

PLANVERFAHREN

1. Es wird bestätigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Eisenberg, 20.7.2000 Katasteramt

2. Der Gemeinderat hat am 06.06.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Flora" Weißenborn (AZ 210-4621.30-EIS-109-WR) beschlossen. Beschluss-Nr. 06/05/...
Weißenborn, 8.8.2000 Bürgermeister

2a. Der Gemeinderat hat mit Änderungsbeschluss vom .... die Korrektur des Aufstellungsbeschlusses vom .... zur Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Flora" Weißenborn beschlossen.
Weißenborn, ...
Bürgermeister

3. Am 06.06.00 wurde der Entwurf zur Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Flora" Weißenborn gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Weißenborn, 8.8.2000 Bürgermeister

3a. Der Gemeinderat hat am .... die Korrektur des Entwurfes zur Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Flora" Weißenborn gebilligt und die Offenlegung dieses Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Weißenborn, ...
Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde beteiligt.
Weißenborn, 8.8.2000 Bürgermeister

5. Der erweiterte Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.06.2000 bis 20.07.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.06.2000 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.
Weißenborn, 8.8.2000 Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Weißenborn, 8.8.2000 Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.07.00 geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Weißenborn, 8.8.2000 Bürgermeister

8. Der erweiterte Vorhaben- und Erschließungsplan Allgemeines Wohngebiet "Flora" Weißenborn wurde von der Gemeindevertretung am 31.7.00 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom 06.07.2000 als Satzung beschlossen.
Die Begründung der Erweiterung des Vorhaben- und Erschließungspsplanes wurde gebilligt.
Weißenborn, 8.8.2000 Bürgermeister

9. Der erweiterte Vorhaben- und Erschließungsplan Allgemeines Wohngebiet "Flora" Weißenborn wurde dem Landratsamt Saaale-Holzland-Kreis Kommunalaufsicht angezeigt.
Weißenborn, 9.8.2000 Bürgermeister

10. Ausgefertigt: 14.9.00
Der textliche und zeichnerische Inhalt des erweiterten Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die Vorschriften über die Planaufstellung (§§ 1 - 10 BauGB) sind eingehalten.
Weißenborn, 15.9.2000 Bürgermeister

11. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Allgemeines Wohngebiet "Flora" Weißenborn sowie seine Genehmigung wurde am 15.9.00 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.
Weißenborn, 15.9.2000 Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des erweiterten Vorhaben- und Erschließungplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Weißenborn, ...
Bürgermeister

13. Vorhaben- und Erschließungträger :
Fiedler Immobilien
Brüsseler Strasse 5
07747 Jena
Jena, ...
GF Herr Fiedler

HINWEIS

Für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Flora" Weißenborn gelten die Planzeichen und Textlichen Festsetzungen des genehmigten VE-Planes in vollem Umfang. Die nachstehend angefügten Ergänzungen zu Legende und textlichen Festsetzungen beinhalten Maßnahmen des Ausgleichs und der Erschließung.
Die Umsetzung ist mit dem Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde, Bauträger und Bauherrn zu fixieren.

LEGENDE (Ergänzung)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Privatweg)
- Wasserfläche (neuanzulegender Teich anstelle des verlandeten, als Ausgleichmaßnahme im 2. Geltungsbereich)
- private Grünfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(Ergänzung)

zu 5. Die Zuwegung zur Erweiterungsfläche erfolgt über einen Privatweg in Verlängerung der Anliegerstraße über das Flurstück 138/12.

zu 9. A1 Die Erweiterungsfläche weist eine ca. 5-fach größere Fläche auf als die übrigen Bauparzellen des Gebietes. Entsprechend dem Flächenäquivalent sind 5 mittelgrosse einheimische Laub- oder Obstbäume (s. o.) auf dem Baugrundstück anzupflanzen.

2. Geltungsbereich für grünordnerische Ausgl.maßnahmen
Der in der Talsenke bestehende verlandete Teich mit einer teilweise zerstörten Betonwand wird zurückgebaut und ca. 20m in Richtung Südwesten als Ausgleichsmaßnahme neu errichtet. Wassertiefe max. 1.50 m, Fassungsvermögen ca. 450 m³, Wasseroberfläche ca. 600 m². Der Überlauf des Teiches ist zu verrohren und an den für diesen Zweck bereits vorhandenen Schacht anzuschließen.
Die für den Bau des Wohnhauses und des Teiches zugelassene Zufahrt von der Straße der Einheit ist nach Abschluß der Maßnahmen zurückzubauen und die Fläche gemäß grünordnerischen Festsetzungen zu renaturieren.

Versicherung:
Der Plan entstand auf der Grundlage einer Kopie des bei der Gemeinde vorliegenden Originalplanes.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes (AZ 210-4621.30-EIS-109-WR) wurden ohne Veränderungen übernommen.
Korrigiert wurden lediglich Flurstücksnummern auf Grund neuen Sachstandes.

Weißenborn, 22.05.2000
i.A.
Ingenieurbüro Prüfer

SATZUNG

Erweiterung VE-Plan
Allgemeines Wohngebiet "Flora" Weißenborn

Maßstab: 1 : 500 Datum: 05/2000 Stand: 06.07.00

Kartenauszug

INGENIEURBÜRO — PRÜFER
Straße der Einheit 3 - D-07639 Weißenborn
Tel. (036601) 5113 - Fax (036601) 51151 - Email : IB-Pruefer@t-online.de